PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Montréal

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : printemps 2009

Repli du marché résidentiel montréalais

Avec le recul prévu de l'emploi, l'activité sur le marché de l'habitation dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal diminuera en 2009, mais elle rebondira en 2010 grâce aux perspectives de reprise économique, et ce, du côté du neuf comme de l'existant.

Un marché du travail qui fléchit

Après avoir reculé de 0,1 % en 2008 par rapport à 2007, le niveau moyen de l'emploi dans la RMR de Montréal diminuera de nouveau en 2009. D'ailleurs, en avril dernier, il y avait 33 600 emplois de moins qu'à pareille date en 2008 (1,8 %). Tous les postes supprimés étaient à temps plein, l'emploi à temps partiel ayant affiché une hausse de 1,2 % par rapport à avril 2008. Les jeunes sont particulièrement touchés, le niveau de l'emploi ayant enregistré une baisse de 6,2 % chez les 15 à 24 ans.

Le commerce de détail est un secteur où le repli de l'emploi se fera particulièrement sentir en 2009. En général, un ralentissement économique entraîne, comme on le constate actuellement, un ralentissement de la croissance des revenus, ce qui tend à réduire la consommation et, par le fait même, les ventes au détail. L'industrie manufacturière montréalaise, secteur fortement tourné vers le commerce international, subira elle aussi un recul de l'emploi cette année. À l'heure actuelle, la valeur du dollar canadien est de près de 20 % inférieure à son niveau d'il y a six mois, ce qui aide les exportateurs à avoir des prix plus compétitifs. Cependant, les effets positifs de cette dépréciation du huard sont largement atténués par la baisse de la demande mondiale. En revanche, les divers programmes provinciaux et fédéraux d'investissement dans les infrastructures, qui permettront de

Table des matières

1 Un marché du travail qui fléchit

2 Les taux hypothécaires demeurent favorables

2 L'immigration soutient la demande d'habitations

2 Marché de la revente: la conjoncture a changé

3 Recul prévu de la construction résidentielle

5 Le marché locatif se resserre

6 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

financer des travaux tels que la reconstruction de l'échangeur Turcot, le développement du quartier des spectacles et l'agrandissement du Musée des Beaux Arts, aideront à soutenir le marché de l'emploi dans la RMR de Montréal. L'impact de la plupart de ces travaux sera plus important durant la deuxième moitié de 2009 et en 2010; il fera contrepoids aux pressions à la baisse qui s'exerceront sur le marché de l'emploi. Néanmoins, nous prévoyons une diminution globale de 2,2 % du niveau de l'emploi en 2009, laquelle fera monter le taux de chômage moyen de 7,4 % en 2008 à 9,2 % cette année.

Après un rétrécissement de l'économie cette année, on assistera à une expansion économique au Québec en 2010. Dans ce contexte, et compte tenu des nombreux projets d'infrastructures qui se mettront en branle dans la prochaine année, nous prévoyons une légère croissance de 0,2 % du niveau de l'emploi en 2010 dans la RMR de Montréal.

Les taux hypothécaires demeurent favorables

On s'attend à ce que les taux hypothécaires restent relativement stables au cours de l'année 2009 : ils ne devraient pas varier de plus de 25 à 75 points de base en regard des niveaux actuels. Les taux hypothécaires affichés augmenteront très graduellement en 2010, pour correspondre aux rendements accrus des obligations du gouvernement canadien. En 2010, les taux hypothécaires affichés de un an se situeront dans une fourchette allant de 4,75 à 6,00 %, tandis que ceux de trois et cinq ans oscilleront entre 5,00 et 6,75 %.

L'immigration soutient la demande d'habitations

En 2007, le solde migratoire de la RMR de Montréal s'est élevé à 21 690 personnes, son plus haut niveau en cinq ans. Il représentait cette année-là 78 % du solde de la province du Québec, une proportion particulièrement élevée si on la compare à la moyenne de 58 % enregistrée durant les cinq années précédentes. La région de Montréal récolte ainsi une part importante du solde migratoire provincial. De plus, selon les estimations provisoires de Statistique Canada, le bilan migratoire de la province du Québec a continué sa progression en 2008. Quant au solde migratoire de la région de Montréal en 2008, il s'est probablement établi aux environs de 25 000 personnes.

Au cours des deux prochaines années, la migration nette dans la région poursuivra sur cet élan. Tout d'abord, le gouvernement québécois désire augmenter substantiellement le nombre d'immigrants; il vise à en accueillir 55 000 d'ici 2010, ce qui bonifiera le solde migratoire de la RMR. De plus, l'affaiblissement récent des conditions économiques dans l'Ouest du pays, conjugué au coût élevé de la vie dans cette région, fera en sorte que le nombre d'habitants de la RMR de Montréal qui iront vers d'autres provinces diminuera au cours des deux prochaines années. Nous prévoyons donc que plus de 27 000 personnes s'installeront sur le territoire montréalais en 2009 et 2010.

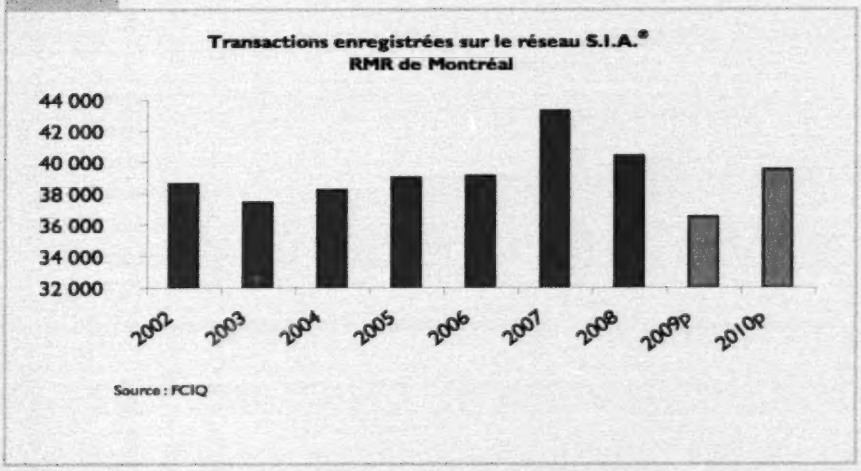
Marché de la revente : la conjoncture a changé

Après être demeurées soutenues durant la majeure partie de 2008, les ventes S.I.A.® dans la RMR de Montréal ont diminué fortement à fin de l'année et au début de 2009. Durant les mois de novembre 2008 à janvier 2009, les ventes ont reculé de 32 % par rapport à un an auparavant. Même si le ralentissement est plus modéré depuis février, il n'en demeure pas moins que l'état du marché a changé notablement. Le marché, qui était favorable aux vendeurs depuis huit ans, est maintenant considéré comme généralement équilibré.

Comme nous l'avons dit plus haut, les conditions sur le marché du travail seront plus difficiles en 2009. Même si le coût du financement demeurera avantageux, la demande sera tirée à la baisse par le recul de l'emploi. Nous prévoyons donc que les ventes S.I.A.® se contracteront de 10 % cette année et se chiffreront à 36 500. Par ailleurs, cette baisse se fera sentir dans toutes les catégories de logement (maisons unifamiliales, copropriétés ou plex).

La baisse prévue de la demande fera en sorte que les logements à vendre s'écouleront plus difficilement, faisant ainsi augmenter le stock de propriétés inscrites dans la région. Selon nos prévisions, il y aura en moyenne 27 600 logements inscrits durant l'année, soit 19 % de plus qu'en 2008.

Figure 1



Conjugué au ralentissement économique, ce desserrement aura donc un impact indéniable sur les prix. Nous prévoyons que le prix moyen des logements sur le marché de la revente dans la RMR de Montréal sera de 255 000 $ en 2009; il accusera une baisse par rapport au prix moyen de 258 028$ enregistré en 2008. Cela contraste fortement avec les dernières années : de 2000 à 2008, le prix S.I.A.® moyen des logements a connu une croissance annuelle moyenne de 9 %. La baisse de la demande que nous prévoyons pour cette année sera non seulement attribuable au contexte économique, mais aussi au niveau élevé des prix qui a rend l'achat d'une propriété plus difficile qu'avant pour une partie des acheteurs potentiels, notamment les accédants à la propriété, qui ne peuvent pas compter sur les profits de la revente d'un logement. Le repli de la demande, jumelé à l'essor de l'offre de propriétés sur le territoire, fera en sorte que le marché demeurera équilibré au cours de l'année. Bien que cela ne soit pas inclus dans notre scénario de référence, une diminution du prix S.I.A.® moyen plus forte que prévu ne peut toutefois pas être exclue. En période de ralentissement économique, les habitations plus abordables (jumelés, maisons en rangée et copropriétés) ont tendance à être plus populaires, ce qui a pour effet d'abaisser le prix moyen global et ainsi d'accentuer la variation des prix d'une année à l'autre.

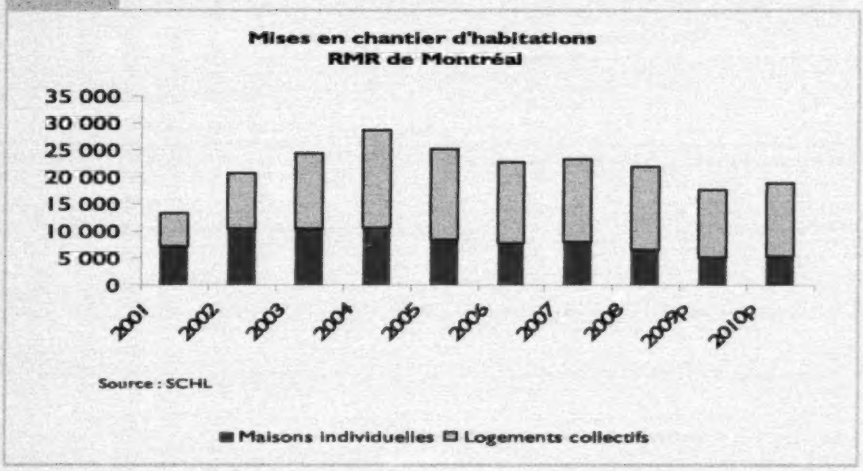
En 2010, le nombre d'habitations vendues par l'entremise du réseau S.I.A.® augmentera de 8 % et s'établira à 39 500, car l'activité sera stimulée par une économie qui reprendra de la vigueur et des taux hypothécaires encore relativement bas. Même si leur croissance sera plus modérée, les inscriptions seront une fois de plus en hausse (11 % en 2010 contre 19 % en 2009). Cette augmentation de l'offre résultera de l'effet combiné de la baisse des ventes en 2009 et de la croissance prévue des nouvelles inscriptions. Ainsi, le marché devrait demeurer équilibré. Le prix moyen d'un logement dans la RMR de Montréal restera donc à peu près stable, passant de 255 000 à 256 000 $.

Recul prévu de la construction résidentielle

Selon nos prévisions, le nombre de mises en chantier dans la RMR de Montréal devrait diminuer en 2009 et atteindre 17 700. D'ailleurs, durant les quatre premiers mois de l'année, on a coulé dans la région 26 % moins de fondations de logements qu'à la même période l'an dernier. Plusieurs facteurs vont entraîner une diminution de la construction résidentielle en 2009 dans la RMR de Montréal. D'abord, l'incertitude économique pousse certains ménages à retarder l'achat d'une maison neuve. Ensuite, l'augmentation de l'offre sur le marché de la revente donne plus de choix aux acheteurs potentiels et exacerbe la concurrence livrée au marché du neuf. Enfin, le rythme des mises en chantier a été plus élevé que celui de la formation de ménages au cours des cinq dernières années. À long terme, l'offre de logements ne peut continuellement dépasser la demande qui se crée annuellement. Ainsi, le niveau de la construction résidentielle devrait s'ajuster pour favoriser un retour à l'équilibre et être plus en phase avec la formation de ménages dans la région de Montréal.

En 2009, les mises en chantier de maisons individuelles vont particulièrement diminuer. De 6 602 en 2008, leur nombre va descendre de plus de 1 400 unités, selon nos

Figure 2



prévisions, et ainsi accuser une baisse de 21 %. Le prix élevé de ce type de logement est encore une fois le principal facteur expliquant la baisse prévue du nombre de mises en chantier. L'attrait des logements plus abordables est un facteur qui continue d'avoir un effet considérable sur le marché, jouant en défaveur de la maison individuelle. Toutefois, il est à noter que le nombre de maisons individuelles achevées et non écoulées demeure peu élevé à l'heure actuelle. Par ailleurs, au premier trimestre, le prix des maisons individuelles neuves dans la RMR de Montréal était en hausse de 11 % par rapport au premier trimestre de 2008. Il faut tenir compte du fait que les unités s'écoulant en ce moment ont été mises en chantier il y a plus de six mois. Comme la plupart de ces unités ont été vendues sur plan, la conjoncture actuelle du marché n'a à peu près pas d'impact sur le prix d'écoulement que l'on enregistre en ce moment. Au fur et à mesure que l'année avancera, la hausse des prix reflétera mieux les conditions actuelles. Compte tenu également de l'effet des ventes de maisons plus abordables et des coûts de construction plus contenus, on prévoit que, pour l'ensemble de 2009, la croissance des prix des logements individuels sur le marché du neuf sera de 7 %.

Les mises en chantier de logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements) diminueront de 18 % cette année en regard de 2008 : leur nombre passera de 15 325 à 12 500. Cette baisse se fera sentir dans toutes les catégories de logements. Premièrement, même si les maisons jumelées ou en rangée sont plus abordables que les maisons individuelles – l'écart de prix s'élevait en moyenne à plus de 40 % en 2008 –, elles ne sont pas épargnées par la baisse généralisée de la demande. Par ailleurs, les maisons jumelées ont vu leur prix s'accroître de 13 % au premier trimestre, et plus de la moitié se sont vendues plus de 250 000 $. Toutefois, comme pour la maison individuelle, nous prévoyons que les pressions à la hausse sur les prix s'atténueront un peu au courant de l'année : le taux de croissance des prix des maisons jumelées se chiffrera à 9 % en 2009. Deuxièmement, même si la durée de l'offre n'est présentement que de huit mois, le segment des appartements en copropriété n'échappe pas à la baisse globale de la demande : durant les mois de janvier à avril, le nombre de mises en chantier d'appartements en copropriété a baissé de 26 % par rapport à la même période en 2008. Troisièmement, après avoir été forte durant plusieurs années, la construction de résidences pour aînés ralentit. Dans ce segment, où la durée de l'offre est de plus d'un an, nous prévoyons que le nombre de mises en chantier sera beaucoup plus faible cette année, le temps que le marché absorbe les logements déjà construits n'ayant pas trouvé preneur. Enfin, le gouvernement du Québec a alloué des sommes importantes à la Ville de Montréal pour la construction de logements sociaux, mais il est fort probable que la majorité des nouvelles unités financées par cet investissement ne seront mises en chantier qu'en 2010 : ce facteur n'aura donc pas beaucoup d'incidence sur la construction de logements locatifs traditionnels cette année.

Nous prévoyons qu'en 2010, les fondations de 18 900 nouveaux logements seront coulées dans la RMR de Montréal, ce qui représentera une augmentation de 7 % par rapport à 2009. Cette hausse tiendra notamment à la stabilisation du rythme de la construction de logements individuels et d'appartements en copropriété. Elle résultera aussi des

montants consacrés à la construction de logements sociaux, ainsi qu'au repli attendu des stocks d'unités non écoulées qui, conjugué au vieillissement de la population, favorisera une hausse de l'activité dans le segment des résidences pour aînés en 2010. Enfin, grâce à la détente du marché qui se sera installée en 2009, la croissance des prix sur le marché du neuf sera en général beaucoup plus faible en 2010 que par le passé.

Figure 3

Le marché locatif se resserre

Selon la dernière Enquête sur les logements locatifs, menée en octobre 2008 par la SCHL, le taux d'inoccupation des appartements locatifs était en baisse dans la RMR de Montréal. Il s'établissait à 2,4 % et enregistrait son premier recul depuis 2001. Le principal facteur à l'origine de cette baisse est le bilan migratoire élevé des deux années précédentes. Étant donné que la majeure partie des migrants optent pour un logement locatif à leur arrivée dans la région, la demande augmente dans ce segment et exerce des pressions à la baisse sur le taux d'inoccupation.

Comme il a été mentionné précédemment, nous prévoyons que la migration restera forte au cours des deux prochaines années et continuera de tirer vers le bas les taux d'inoccupation dans la RMR de Montréal. Toutefois, la conjoncture économique actuelle fait diminuer l'emploi chez les jeunes, ce qui incitera certains d'entre eux à rester plus longtemps que prévu chez leurs parents – ou encore à cohabiter – et modérera la demande de logements locatifs.

Du côté de l'offre, on ne s'attend pas à une forte augmentation de la construction de logements locatifs traditionnels à court terme dans la RMR de Montréal. Par contre, les logements sociaux dont la construction est prévue au cours des prochaines années feront augmenter l'offre de logements locatifs sur le marché. Toutefois, la plupart de ces logements ne seront probablement pas prêts à accueillir des locataires avant la fin de 2010 ou même 2011.

Compte tenu de la demande prévue, on estime que le taux d'inoccupation diminuera en 2009 pour atteindre 2,0 %. L'année suivante, une légère augmentation de l'offre, jumelée au ralentissement du marché de l'emploi, entraînera une détente du marché, de sorte que le taux d'inoccupation montera à 2,3 %. Nous prévoyons par ailleurs que le loyer moyen des appartements de deux chambres sera de 668 $ en 2009 et de 675 $ en 2010.

Résumé des prévisions
RMR de Montréal
Printemps 2009

	2006	2007	2008	2009p	Var. en %	2010p	Var. en %
Marché de la revente*							
Ventes MLS®	39 100	43 616	40 440	36 500	-9,7	39 500	8,2
Inscriptions en vigueur MLS®	22 431	21 515	23 135	27 600	19,3	30 500	10,5
Prix moyens MLS® ($)	236 889	251 487	258 028	255 000	-1,2	256 000	0,4
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	7 793	8 013	6 602	5 200	-21,2	5 500	5,8
Logements collectifs	15 020	15 220	15 325	12 500	-18,4	13 400	7,2
Jumelés	758	922	1 010		s.o.		s.o.
Maisons en rangée	665	1 034	1 231		s.o.		s.o.
Appartements	13 597	13 264	13 084		s.o.		s.o.
Tous types de logement confondus	22 813	23 233	21 927	17 700	-19,3	18 900	6,8
Prix moyen ($)							
Logements individuels	300 314	310 127	340 757	365 000	7,1	375 000	2,7
Jumelés	205 223	213 425	239 340	260 000	8,6	274 000	5,4
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	4,2	4,3	4,9	2,6	-	2,4	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,7	2,9	2,4	2,0	-	2,3	-
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	636	647	659	668	-	675	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,28	6,90	6,70	4,80	-	5,29	-
Taux hypothécaires à 5 ans	6,66	7,07	7,06	5,64	-	5,94	-
Nombre annuel d'emplois	1 856 800	1 902 600	1 900 100	1 858 300	-2,2	1 862 000	0,2
Croissance de l'emploi (%)	1,8	2,5	-0,1	-2,2	-	0,2	-
Taux de chômage (%)	8,4	7,0	7,4	9,2	-	9,1	-
Migration nette [1]	13 246	21 690	25 000	27 000	8,0	27 600	2,2

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Fédération des chambres immobilières du Québec par Centris™ (compilation SCHL), Statistique Canada (CANSIM)

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

(1) Les données de 2008 sur la migration sont une prévision

* Inclut les maisons unifamiliales, copropriétés et plex

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Info-clients SCHL

Un bulletin électronique mensuel qui offre les dernières nouvelles sur l'évolution du marché, de l'information sur la recherche dans le domaine de l'habitation ainsi que des renseignements permettant d'accroître vos relations avec la clientèle et de faire prospérer vos activités.

64293_2009_B01